

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonelli Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T	8
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T.....	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T.....	22



INCARICO

All'udienza del 19/04/2024, il sottoscritto Arch. Antonelli Dario, con studio in Via Conciliazione, 11 - 46100 - Mantova (MN), email studiotecnicoantonelli1@gmail.com, PEC dario.antonelli@archiworldpec.it, Tel. 3450567975, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

Il bene pignorato, è una villetta a schiera di due piani fuori terra, inserita in un piccolo quartiere residenziale, denominato " Le Ville ", sito in una zona periferica di San Benedetto Po in Via Strada Villa Garibaldi 163. All'immobile è annessa anche un autorimessa, bene n.2.

L'immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. **** Omissis ****.

Al complesso residenziale si accede dalla pubblica via, tramite cancello carrabile automatizzato che immette nella strada privata comune e da qui al bene pignorato a mezzo di cancello pedonale e carrabile. Dall'area cortiva esterna si accede all'ingresso soggiorno, protetto da un porticato, che distribuisce alla cucina e da qui al disimpegno che collega un bagno, una lavanderia e l'autorimessa.

Il primo piano, accessibile dalla scala posta nel soggiorno, comprende tre camere da letto, il bagno, un piccolo ripostiglio ed un balcone.

L'immobile si presenta buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione.

Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T



Il bene pignorato è un' autorimessa annessa al bene n. 1, villetta a schiera di due piani fuori terra, inserita in un piccolo quartiere residenziale, denominato " Le Ville ", sito in una zona periferica di San Benedetto Po in Via Strada Villa Garibaldi 163.

L' immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. **** Omissis ****.

Al complesso residenziale si accede dalla pubblica via, tramite cancello carrabile automatizzato che immette nella strada privata comune e da qui al bene pignorato a mezzo di cancello pedonale e carrabile, quindi dall' area cortiva esterna all' autorimessa.

L' immobile si presenta buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione.

Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L' immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

La documentazione prevista dall' art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall' ex art. 567 risulta mancante dei seguenti atti:

- Estratto di mappa e planimetrie catastali si precisa tuttavia che il sottoscritto ha provveduto ad estrarle telematicamente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

La documentazione prevista dall' ex art. 567 risulta mancante dei seguenti atti:

- Estratto di mappa e planimetrie catastali si precisa tuttavia che il sottoscritto ha provveduto ad estrarle telematicamente.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

L'immobile pignorato confina in corpo unico con le p.lle n. 421, 432, 408 e 430 del foglio 60.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

L'immobile pignorato confina in corpo unico con le p.lle 421, 432, 408 e 430 del foglio 60.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,70 m	T-1°
Scala	5,00 mq	5,00 mq	0,5	2,50 mq	0,00 m	T-1°



Porticato	8,15 mq	8,15 mq	0,3	2,44 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	5,10 mq	5,10 mq	0,3	1,53 mq	0,00 m	1°
Area esterna esclusiva	100,00 mq	100,00 mq	0,05	5,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				134,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In base alla certificazione notarile all'atto della notifica del pignoramento l'immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In base alla certificazione notarile all'atto della notifica del pignoramento l'immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	60	431	1		A2	2	7,5 vani	131 mq	464,81 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Giove precisare che al piano primo la porta che conduce ad una camera da letto, quella verso il lato sud, è stata realizzata in posizione diversa rispetto alle planimetrie catastali. Lo scrivente ha valutato di non procedere alla redazione di nuove planimetrie catastali, in quanto la lieve difformità non incide sulla consistenza, superficie e rendita catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catasta le	Rendita	Piano	Graffato
	60	431	2		C6	3		15 mq	43,38 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T



L' immobile si presenta in buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

L' immobile ha in comune con le altre unità immobiliari la p.lla 421 B.C.N.C. area verde e strada di accesso alla strada villa Garibaldi e la p.lla 425 B.C.N.C. parcheggio comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

L' immobile ha in comune con le altre unità immobiliari la p.lla 421 B.C.N.C. area verde e strada di accesso alla strada villa Garibaldi e la p.lla 425 B.C.N.C. parcheggio comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

Non si segnala l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

Non si segnala l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

L' immobile pignorato, facente parte di un complesso di otto villette a schiera, (trattasi della terza), risulta esposto su due lati, est e ovest e si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Costruttivamente l' intero immobile, di due piani fuori terra, è stato realizzato con fondazioni continue in c.a., strutture verticali formate da murature portanti, con travi, pilastri e scala in c.a., solaio intermedio in latero cemento e quello di copertura con pacchetto coibente ed impermeabilizzante, con soprastante manto di copertura in tegole di cemento. Tutte le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Le pareti interne sono in laterizio, mentre quelle perimetrali non sono esternamente termoisolate, (cappotto).

Dal punto di vista distributivo la villetta, alla quale si accede tramite vialetto pedonale prospiciente la strada privata comune che conduce al porticato, è formato, per il piano terra, da ingresso soggiorno con scala a vista, cucina abitabile, disimpegno dal quale si accede ad un bagno e lavanderia, all' autorimessa, (bene n. 2).

Al primo piano vi sono tre camere da letto, di cui due matrimoniali, bagno, ripostiglio, un balcone prospiciente la pubblica via.

Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate e si presentano in buone condizioni.

Le pavimentazioni interne sono in grès porcellanato ed i rivestimenti in mattonelle di ceramica, mentre le



pavimentazioni esterne anche' esse in grès porcellanato.

Gli infissi esterni, ad anta battente, sono in legno e dotati di vetro camera, zanzariere e oscuri esterni in legno da ripristinare, le porte interne sono "cieche" in legno tamburato.

Il portoncino d' ingresso è del tipo blindato ma attualmente inservibile.

L' altezza utile interna per i due piani è di m. 2,70..

L' impianto elettrico è realizzato sotto traccia e dotato di proprio quadro elettrico.

L' impianto di riscaldamento, del tipo autonomo, è realizzato con radiatori in ghisa ed è alimentato da caldaia a gas metano che assicura anche la produzione di acqua calda

L' intero immobile risulta, nel suo insieme, in buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

L' immobile pignorato, facente parte di un complesso di otto villette a schiera, (trattasi della terza), risulta esposto su due lati, est e ovest e si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Costruttivamente l' intero immobile, di due piani fuori terra, è stato realizzato con fondazioni continue in c.a., strutture verticali formate da murature portanti, con travi, pilastri e scala in c.a., solaio intermedio in latero cemento e quello di copertura in latero cemento con pacchetto coibente ed impermeabilizzante, con soprastante manto di copertura in tegole di cemento. Tutte le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Le pareti interne sono in laterizio, mentre quelle perimetrali non sono esternamente termoisolate, (cappotto).

All' autorimessa si accede tramite vialetto pedonale e carrabile, prospiciente la strada comune privata.

Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate e si presentano in buone condizioni.

Le pavimentazioni interne sono in grès porcellanato.

Il portone del tipo "basculante" è in lamiera zincata

L' altezza utile interna è di m. 2,70..

L' impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

L' intero immobile risulta, nel suo insieme, in buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

L' immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

L' immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2003 al 02/08/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellutti di Pegognaga (MN)	23/05/2003	103111	16893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/05/2003	7791	4975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mele di San Benedetto Po (MN)	02/08/2011	11793	4401
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/08/2011	10268	6229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2003 al 02/08/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellutti di Pegognaga (MN)	23/05/2003	103111	16893



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/05/2003	7791	4975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mele di San Benedetto Po (MN)	02/08/2011	11793	4401
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/08/2011	10268	6229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
 Iscritto a Mantova il 02/05/2003
 Reg. gen. 4967 - Reg. part. 720
 Importo: € 299.544,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Notaio Bellutti di Pegognaga (MN)
 Data: 23/05/2003



N° repertorio: 103112

N° raccolta: 16894

Note: Giova precisare che tale formalità era anche a carico per la quota del 50%, al fratello del debitore esecutato Sig. **** Omissis **** in quanto il cespite fu acquistato dai due fratelli.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 26/03/2024
Reg. gen. 3919 - Reg. part. 2903
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l' espletamento di tali incombenze sono a carico dell' aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 02/05/2003
Reg. gen. 4967 - Reg. part. 720
Importo: € 299.544,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Bellutti di Pegognaga (MN)
Data: 23/05/2003
N° repertorio: 103112
N° raccolta: 16894
Note: Giova precisare che tale formalità era anche a carico per la quota del 50%, al fratello del debitore esecutato Sig. **** Omissis **** in quanto il cespite fu acquistato dai due fratelli.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 26/03/2024
Reg. gen. 3919 - Reg. part. 2903
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

L'immobile è inserito dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 65 del 22/12/2010 e s.m.i. in " Ambiti prevalentemente residenziali a media densità ", di cui all' art. 7 - Titolo IV delle vigenti N.T.A..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

L'immobile è inserito dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 65 del 22/12/2010 e s.m.i. in " Ambiti prevalentemente residenziali a media densità ", di cui all' art. 7 - Titolo IV delle vigenti N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2001/027, prot. n. 5904 del 17/07/2001;
- Richiesta agibilità del 23/02/2010.

In comune sono depositate altre pratiche edilizie del complesso immobiliare, ma non riguardano l'unità pignorata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici inerenti le pratiche edilizie, dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme per i seguenti elementi:

-al piano primo la porta che conduce ad una camera da letto, quella verso sud, è stata realizzata in posizione diversa da quella autorizzata.

In merito alle difformità di cui ai punti sopra descritti, lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di San Benedetto Po (MN).

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione percentuale del valore dell'immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, ad oggi non determinabili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2001/027, prot. n. 5904 del 17/07/2001;
- Richiesta agibilità del 23/02/2010.

In comune sono depositate altre pratiche edilizie del complesso immobiliare, ma non riguardano l'unità pignorata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi è risultato conforme alle autorizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da nota dell' Amministratore del Condominio Le Ville, Dott. **** Omissis ****, non sussistono pendenze economiche del Debitore Esecutato, come si evince dall' allegato n. 6, in quanto pagate da un vicino di casa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da nota dell' Amministratore del Condominio Le Ville, Dott. **** Omissis ****, non sussistono pendenze economiche del Debitore Esecutato, come si evince dall' allegato n. 6, in quanto pagate da un vicino di casa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°
Il bene pignorato, è una villetta a schiera di due piani fuori terra, inserita in un piccolo quartiere residenziale, denominato " Le Ville ", sito in una zona periferica di San Benedetto Po in Via Strada Villa Garibaldi 163. All' immobile è annessa anche un autorimessa, bene n.2. L' immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. **** Omissis ****. Al complesso residenziale si accede dalla pubblica via, tramite cancello carrabile automatizzato che immette nella strada privata comune e da qui al bene pignorato a mezzo di cancello pedonale e carrabile. Dall' area cortiva esterna si accede all' ingresso soggiorno, protetto da un porticato, che distribuisce alla cucina e da qui al disimpegno che collega un bagno, una lavanderia e l' autorimessa. Il primo piano, accessibile dalla scala posta nel soggiorno, comprende tre camere da letto, il bagno, un piccolo ripostiglio ed un balcone. L' immobile si presenta buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 431, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 107.576,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell' offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all' esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un' attenta e puntuale ricerca volta a determinare l' attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



- Bene N° 2 - Garage** ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T
 Il bene pignorato è un' autorimessa annessa al bene n. 1, villetta a schiera di due piani fuori terra, inserita in un piccolo quartiere residenziale, denominato " Le Ville ", sito in una zona periferica di San Benedetto Po in Via Strada Villa Garibaldi 163. L' immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. **** Omissis ****. Al complesso residenziale si accede dalla pubblica via, tramite cancello carrabile automatizzato che immette nella strada privata comune e da qui al bene pignorato a mezzo di cancello pedonale e carrabile, quindi dall' area cortiva esterna all'autorimessa. L' immobile si presenta buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 431, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell' offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all' esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un' attenta e puntuale ricerca volta a determinare l' attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°	134,47 mq	800,00 €/mq	€ 107.576,00	100,00%	€ 107.576,00
Bene N° 2 - Garage San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T	7,50 mq	800,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 113.576,00

Valore di stima: € 113.576,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	7,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%



Valore finale di stima: € 90.000,00

Al valore di stima come sopra determinato (pari a € 113.576,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 20,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- 10% (pari a € 11.357,60) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata;
- 7% (pari a € 7.950,32) in merito allo stato d' uso e manutenzione.
- 3% (pari a € 3.407,28) in merito agli oneri di difformità urbanistica.

Il valore finale di stima, pari ad € 90.860,80 è stato arrotondato ad € 90.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 22/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonelli Dario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 3) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 4) ATTI EDILIZI
- ✓ Altri allegati - ALL. 5) ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALL. 6) ONERI CONDOMINIALI
- ✓ Altri allegati - ALL. 7) RELAZIONE NOTARILE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°
Il bene pignorato, è una villetta a schiera di due piani fuori terra, inserita in un piccolo quartiere residenziale, denominato " Le Ville ", sito in una zona periferica di San Benedetto Po in Via Strada Villa Garibaldi 163. All' immobile è annessa anche un autorimessa, bene n.2. L' immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. **** Omissis ****. Al complesso residenziale si accede dalla pubblica via, tramite cancello carrabile automatizzato che immette nella strada privata comune e da qui al bene pignorato a mezzo di cancello pedonale e carrabile. Dall' area cortiva esterna si accede all' ingresso soggiorno, protetto da un porticato, che distribuisce alla cucina e da qui al disimpegno che collega un bagno, una lavanderia e l' autorimessa. Il primo piano, accessibile dalla scala posta nel soggiorno, comprende tre camere da letto, il bagno, un piccolo ripostiglio ed un balcone. L' immobile si presenta buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 431, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile è inserito dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 65 del 22/12/2010 e s.m.i. in " Ambiti prevalentemente residenziali a media densità ", di cui all' art. 7 - Titolo IV delle vigenti N.T.A..
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T
Il bene pignorato è un' autorimessa annessa al bene n. 1, villetta a schiera di due piani fuori terra, inserita in un piccolo quartiere residenziale, denominato " Le Ville ", sito in una zona periferica di San Benedetto Po in Via Strada Villa Garibaldi 163. L' immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. **** Omissis ****. Al complesso residenziale si accede dalla pubblica via, tramite cancello carrabile automatizzato che immette nella strada privata comune e da qui al bene pignorato a mezzo di cancello pedonale e carrabile, quindi dall' area cortiva esterna all' autorimessa. L' immobile si presenta buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 431, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile è inserito dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 65 del 22/12/2010 e s.m.i. in " Ambiti prevalentemente residenziali a media densità ", di cui all' art. 7 - Titolo IV delle vigenti N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 90.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 431, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	134,47 mq
Stato conservativo:	L' immobile si presenta in buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene pignorato, è una villetta a schiera di due piani fuori terra, inserita in un piccolo quartiere residenziale, denominato " Le Ville ", sito in una zona periferica di San Benedetto Po in Via Strada Villa Garibaldi 163. All' immobile è annessa anche un autorimessa, bene n.2. L' immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. **** Omissis ****. Al complesso residenziale si accede dalla pubblica via, tramite cancello carrabile automatizzato che immette nella strada privata comune e da qui al bene pignorato a mezzo di cancello pedonale e carrabile. Dall' area cortiva esterna si accede all' ingresso soggiorno, protetto da un porticato, che distribuisce alla cucina e da qui al disimpegno che collega un bagno, una lavanderia e l' autorimessa. Il primo piano, accessibile dalla scala posta nel soggiorno, comprende tre camere da letto, il bagno, un piccolo ripostiglio ed un balcone. L' immobile si presenta in buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L' immobile risulta occupato dal debitore esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Via Villa Garibaldi, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 431, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	7,50 mq
Stato conservativo:	L' immobile si presenta in buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzioni.		
Descrizione:	Il bene pignorato è un' autorimessa annessa al bene n. 1, villetta a schiera di due piani fuori terra, inserita in un piccolo quartiere residenziale, denominato " Le Ville ", sito in una zona periferica di San Benedetto Po in Via Strada Villa Garibaldi 163. L' immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. **** Omissis ****. Al complesso residenziale si accede dalla pubblica via, tramite cancello carrabile automatizzato che immette nella strada privata comune e da qui al bene pignorato a mezzo di cancello pedonale e carrabile, quindi dall' area cortiva esterna all'autorimessa. L' immobile si presenta in buone condizioni statiche e sufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L' immobile risulta occupato dal debitore esecutato.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T - 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 02/05/2003
Reg. gen. 4967 - Reg. part. 720
Importo: € 299.544,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Bellutti di Pegognaga (MN)
Data: 23/05/2003
N° repertorio: 103112
N° raccolta: 16894
Note: Giova precisare che tale formalità era anche a carico per la quota del 50%, al fratello del debitore
esecutato Sig. **** Omissis **** in quanto il cespite fu acquistato dai due fratelli.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 26/03/2024
Reg. gen. 3919 - Reg. part. 2903
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - VIA VILLA GARIBALDI, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 02/05/2003
Reg. gen. 4967 - Reg. part. 720
Importo: € 299.544,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Bellutti di Pegognaga (MN)
Data: 23/05/2003
N° repertorio: 103112
N° raccolta: 16894
Note: Giova precisare che tale formalità era anche a carico per la quota del 50%, al fratello del debitore
esecutato Sig. **** Omissis **** in quanto il cespite fu acquistato dai due fratelli.

Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 26/03/2024
Reg. gen. 3919 - Reg. part. 2903
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

